JEAN-FRANÇOIS CHAUVARD

L'IMMEUBLE, MODE D'EMPLOI. HABITAT, PROPRIÉTÉ ET USAGES SOCIAUX D'UN ÎLOT URBAIN AU NORD DE LA PLACE NAVONE DANS LA PREMIÈRE MOITIÉ DU XIX^{e} SIÈCLE

Cette étude se propose de faire l'histoire sur un demi-siècle de six immeubles occupant la moitié de l'îlot Nord-Ouest de la place Navone. Pourquoi ceux-là ? et pourquoi si peu, dira-t-on ? En centrant la focale sur un petit nombre d'habitations, on ne cherche pas à trouver des exemples qui viendraient illustrer l'étude statistique des structures sociales et démographiques en renforçant l'effet de réel ; pas plus que l'on entend généraliser les phénomènes observables à petite échelle au prétexte qu'ils seraient représentatifs de réalités urbaines plus globales. En concentrant l'attention sur un fragment d'espace, on espère mettre au jour l'interaction entre le bâti, les structures de la propriété et les occupants des lieux[1]. Au pire, ces trois éléments sont pensés séparément au risque d'empêcher le dialogue entre l'histoire des formes matérielles et l'histoire des usages sociaux. Au mieux, ils sont étudiés deux par deux offrant aux propriétaires une place de choix puisqu'ils sont les principaux maîtres d'œuvre des transformations matérielles et des acteurs de premier plan des configurations sociales qui se construisent au niveau local. Tenir ensemble le bâti, la propriété et les habitants permet donc à la fois de réévaluer le rôle de ces derniers dans les micro-transformations matérielles et restituer toute sa place à l'usage et à la destination sociale des lieux dans les choix des propriétaires.

Pourquoi ces immeubles ? Parce qu'ils sont particulièrement bien documentés grâce aux archives notariales, aux archives des Pieux Établissements de la France à Rome pour l'un d'entre eux, aux états des âmes et aux registres des paroisses de San Tommaso et de Sant'Apollinare. Grâce à ce riche matériel, qui a été pour partie exploité[2], l'évolution des structures de la propriété et, dans une moindre mesure, celle du bâti sont connues. Ceux auxquels ces logements étaient destinés sont en revanche restés dans l'ombre ; ils sont pourtant un élément essentiel pour interpréter les transformations matérielles et sociales à l'œuvre dans ce fragment de ville.

Vers une simplification des structures de la propriété : les acquisitions méthodiques de Camillo Mazzetti

Les six immeubles qui sont l'objet de cette étude s'élèvent sur les parcelles 384-385-386-388-389-390 du Cadastre grégorien de 1824 (fig. 1). Jusqu'à cette date, l'îlot est à cheval sur deux paroisses puisque les parcelles 384 et 390 se trouvent sous la juridiction de la paroisse de Sant'Apollinare tandis que les autres plus au Sud dépendent de la paroisse de San

Fig. 1 – Détail du Nord de la place Navone (1820), ASR, Catasto Gregoriano, rione VI Parione.

[1] Parmi les tentatives réussies, citons Gribaudi 2009 et Barbot 2008.

[2] Curti 2009 ; Bultrini - Stemperini - Travaglini 2009, p. 240-247.

Tommaso qui englobe tout le pâté de maisons après la simplification des circonscriptions paroissiales.

Au début du XIX^e^ siècle, cet ensemble est extrêmement hétérogène. Les édifices ont été construits à des époques différentes : le plus récent, celui de Saint-Nicolas-des-Lorrains (386), date du milieu du XVIII^e^ siècle, l'immeuble à l'angle de la place Navone et du vicolo de' Lorenesi, a été restructuré en 1670 par Carlo Fontana et Giacomo Noraldo alors qu'il appartenait à Giuseppe Brusatti Arcucci[3], les deux maisons de l'église de Santo Spirito de' Napolitani (385, 389) et celles de Francesco Mondelli (384) et des marquis Simonetti (390) sont plus anciennes si l'on en juge par leur mauvais état de conservation, mais la documentation ne permet pas, pour l'heure, d'être plus précis. La hauteur des édifices reflète ces différentes étapes : le plus récent est aussi le plus haut (5 étages) et les immeubles donnant sur la rue comportent plus d'étages (respectivement 5, 3, 3 et 4) que ceux situés sur la place (3, 2, 3). À l'exception de l'immeuble de Saint-Nicolas construit à une époque où les étages ne sont plus différenciés, tous les autres comportent un *mezzanino*, communiquant avec les boutiques du rez-de-chaussée, et deux étages selon une typologie plus ancienne qui marquait une nette hiérarchie entre les niveaux.

La morphologie de cet ensemble disparate est profondément modifiée au cours de la première moitié du XIX^e^ siècle à la suite d'une simplification des structures de la propriété.

Tableau 1 – Propriétaires des immeubles en 1803-1804.
Sources : ASR, *Presidenza delle Strade*, Nomenclatura delle strade di Roma, 1803-1804, reg. 424 ; ASR, *Catasto Gregoriano*, rione VI Parione (1820)

N° parcelle (après 1824)	Adresse du bien	Propriétaires				
		1803-1804	1820	1831	1832	1841
384	Piazza di Tor Sanguigna, 19-20	Francesco Mondelli	Francesco Mondelli			Camillo Mazzetti
384	Via di Tor Sanguigna, 9	Francesco Mondelli	Francesco Mondelli			Camillo Mazzetti
384	Via di Tor Sanguigna, 10	Giacomo Simonetti, marchese	Cesare Savorelli		Camillo Mazzetti	
390	Piazza Navona, 48-49	Girolamo Simonetti, marchese			Camillo Mazzetti	
390	Piazza Navona, 50	Flavia e Maria Simonetti			Camillo Mazzetti	
390	Piazza Navona, 51	Giacomo Simonetti, marchese			Camillo Mazzetti	
385	Via di Tor Sanguigna, 11-14	Regia Chiesa dello Spirito Santo dei Napoletani	Francesco Fiorini (propriété utile)	Camillo Mazzetti		
389	Piazza Navona, 46-47	Regia Chiesa dello Spirito Santo dei Napoletani	Esige Cancellieri (propriété utile)	Camillo Mazzetti		
386	Via di Tor Sanguigna, 15-19	Chiesa di S. Nicola de' Lorenesi	Regia Chiesa di San Luigi de' Francesi			
388	Vicolo de' Lorenesi, 1	Girolamo Baldini	Camillo Loffari			
388	Piazza Navona, 41-44	Girolamo Baldini	Camillo Loffari Camillo Mazzetti			
388	Piazza Navona, 45	Antonio Flamini	Antonio Flamini	Camillo Mazzetti		

[3] Archivio di Stato di Roma (ASR), *Trenta Notai Capitolini (TNC),* Uff. 2, vol. 264, f° 259r-281v.

À l'exception de l'immeuble des Pieux Établissements de la France situé via di Tor Sanguigna 17 (parcelle 386) qui appartenait originellement à l'église Saint-Nicolas-des-Lorrains, la structure de la propriété est bouleversée à la suite des acquisitions méthodiques de Camillo Mazzetti f. Angelo (1783-1846). Celui, qui n'est encore que le descendant d'une famille piémontaise installée depuis la fin du XVI[e] siècle à Rome et qui dut son ascension au service de la papauté[4], s'installe place Navone en 1809 à l'occasion de son mariage avec Clementina Baldini qui apporte en dot une partie de l'immeuble, situé à l'angle de la place et du Vicolo de' Lorenesi (parcelle 388), où le couple occupe le deuxième étage et les *mezzanini* supérieurs. Son beau-père Girolamo Baldini, décédé en 1808, avait laissé en dot l'autre moitié de l'édifice à sa seconde fille, Maria Vincenza, épouse de Camillo Loffari[5]. Une boutique et l'entresol sont la propriété d'Antonio Flamini.

Après la mort de sa femme (1818) qui lui donna quatre enfants – Marianna (1812), Maria Luisa (1813), Alessandro (1815 décédé) et Teresa (1816) – et avant son remariage avec Maria Luisa Ceccaci, Camillo Mazzetti se porte acquéreur d'une portion de l'immeuble situé au 47 place Navone (parcelle 389)[6]. Sa seconde épouse, la fille de Giuseppe Ceccaci, un officier de Curie, originaire de Quercino (Alatri), est aussi sa voisine puisqu'elle a passé toute sa vie dans l'immeuble mitoyen appartenant aux Pieux Établissements. D'après les états des âmes, Camillo Mazzetti vit dans le même appartement jusqu'en 1832. L'année précédente, sa seconde épouse meurt en mettant probablement au monde une fille, Candida. L'année suivante, c'est au tour de son père Angelo dont il a hérité du palais situé au numéro 45 de la piazza Rondanini. C'est là qu'il établit sa résidence et qu'il finira ses jours.

Peu avant ces bouleversements familiaux qui le conduisent à déménager, Camillo Mazzetti a engagé une politique systématique d'acquisition des maisons mitoyennes à la faveur des difficultés financières de leurs propriétaires. L'histoire ne dit pas si l'édit promulgué en 1826 par le Secrétaire d'État, Giulio Maria Della Somaglia, l'a encouragé dans son entreprise en accordant d'importantes exonérations fiscales à qui réaliserait des travaux de construction ou de surélévation en vue de diminuer la pression sur les loyers et de loger la population la plus modeste[7]. Au moins sur le plan morphologique, le projet de Mazzetti est conforme à la politique urbaine que la papauté tente de promouvoir.

Pour le mettre en œuvre, il se livre à des acquisitions méthodiques. En 1830, il achète la boutique et l'entresol situés au 45 place Navone aux héritiers Flamini[8]. La même année, il jette son dévolu sur les deux immeubles voisins et contigus, l'un donnant sur la place, l'autre via di Tor Sanguigna (parcelles 389 et 385) dont la propriété éminente appartient à la Chiesa dello Spirito Santo de' Napolitani[9]. Devant

[4] Cfr. *Storia della famiglia Mazzetti* 1975 et Rendina 2004, p. 429. Son père Angelo (1767-1833), qui n'appartenait pas à la noblesse, fut camerlingue de l'Archiconfraternité de Santa Maria del Suffragio, connut saint Vincenzo Pallotti et léga sa bibliothèque à l'Hôpital de Santo Spirito in Sassia. Il était propriétaire du palais et d'immeubles situés piazza Rondanini et, dans l'Agro romano, des domaines agricoles de Santa Ruffina, Selva della Rocca et Mostacciano (estimés en 1817 128816,25 *scudi*) alors que Camillo était à la tête du domaine de Schizzanello beaucoup plus modeste (810 *scudi*) : cfr. Colapietra 1966, p. 342.

[5] ASR, *TNC*, Uff. 11, reg. 601, 29 juillet 1837.

[6] ASR, *Presidenza del Censo, Brogliardi*, reg. 2726 (rione VI – Parione).

[7] Archivio della Fabbrica di San Pietro, ARM, 50, D, 24, *Editto del 9 maggio 1826 sul divieto di affitto* : « […] concepì quindi la SANTITÀ SUA la benefica idea di dare incoraggiamento all'ampliazione delle attuali Case, ed alla costruzione di altre coll'accordare esenzioni, e favori il quale rimanesse fermo il divieto di espulsione degl'Inquilini, e di aumento delle pigioni. Autorizzati pertanto dal Sovrano Oracolo a dare esecuzione alle suddette determinazioni, ordiniamo quanto segue.

1°. Chiunque nello spazio di anni tre dalla data della presente costruirà in questa Metropoli nuove Abitazioni o Botteghe, o accrescerà piani alle Case già esistenti (quante volte le fondamenta lo comportino) o renderà abitabili per uso de' particolari gli edificj, che per lo innanzi non lo erano, sarà ammesso a godere la esenzione della Dativa reale per tutto l'incominciato Secolo XIX.

2°. Ai Costruttori suddetti a Fabbrica compita sarà inoltre restituito l'importo delle gabelle che giustificheranno aver pagato per i Condotti di piombo, per i Canali di latta, e generalmente per qualunque altro materiale che vi fosse soggetto, e che fosse stato impiegato negli Edifici summentovati […] ».

[8] Archivio Storico del Vicariato di Roma (ASVR), *Parrocchia di San Tommaso, Stati delle anime*, 1831, p. 147 : « Bottega di stagnaro dell'eredità Flaminj ora di Mazzetti. Niuno vi dorme ».

[9] Les sources sont muettes sur la fin du bail emphytéotique de Francesco Fiorini et d'Esige Cancellieri qui apparaissent dans le cadastre grégorien comme en possession de la propriété directe. En revanche les états des âmes de 1833 enregistrent le changement de propriété mentionnant la « casa dello Spirito de' Napoletani in enfiteusi a Camillo Mazzetti » (ASVR, *Parrocchia di San Tommaso, Stati delle anime*, 1833, p. 188).

la dégradation de l'édifice, l'administration de l'église entreprend en 1827 de le céder en emphytéose pour financer les travaux de restauration et de reconstruction partielle[10]. Faute d'avoir reçu une offre jugée suffisante, elle se résout à vendre en octobre 1830 à Camillo Mazzetti qui verse 6602,50 *scudi* pour éteindre les dettes qui grevaient l'édifice et un capital de 1102,80 *scudi* versé sur un compte du Banco di Santo Spirito[11]. La transaction qui porte sur la propriété utile s'étend à une partie de la parcelle 384 dont Francesco Mondelli est l'emphytéote[12].

En 1832, Mazzetti tire également profit des difficultés des héritières du marquis Filippo Simonetti, Giacinta et Laura, qui sont contraintes pour rembourser leurs créanciers de mettre en vente des greniers situés vers Santa Maria Maggiore et les deux immeubles entre la place Navone et la via di Tor Sanguigna (une partie de la parcelle 384 et la parcelle 390)[13]. Mazzetti débourse 3100 *scudi*, soit davantage que l'estimation de l'architecte fixée à 2991, 48 *scudi*[14]. C'est le prix à payer pour entreprendre, dans l'ensemble du complexe, des travaux de restructuration et de rénovation dont il peut escompter un accroissement de valeur.

Il se rend, enfin, maître de la parcelle 384 en acquérant pour 3325 *scudi* auprès de Francesco Mondelli la nue propriété en octobre 1841, puis la propriété utile en février 1842 [15].

En 1837, Mazzetti a doté sa fille Teresa à l'occasion de son mariage avec Cesare Pagnini des biens que sa mère Clementina Baldini avait elle-même reçus en dot, c'est-à-dire 22 *vani* de l'immeuble situé place Navone 42-43[16]. À la différence de la génération précédente, le couple ne s'y est pas installé et met l'appartement en location ; il habite néanmoins en 1848 l'immeuble voisin qui vient d'être rennové.

La conquête méthodique d'une partie de l'îlot Nord-Ouest de la place Navone fait écho à l'as-

[10] ASR, *TNC*, Uff. 25, reg. 804, 18 octobre 1830, p. 178-196 [p. 188] : « […] la chiesa possiede un corpo di casa situato in Piazza Navona, proveniente dall'eredità di Ascanio Geruzzi, e segnato coi numeri 46 e 47 corrispondente anche a Tor Sanguigna e segnato coi numeri 11.12. 13 e 14. Questo fondo è in uno stato cosi rovinoso che per risarcirlo e ridurlo alla primiera solidità non ci bastano secondo la perizia scudi 700 di restauri. La chiesa non essendo affatto al caso di erogare questa somma, nella Congregazione tenuta il 9 marzo 1827 fù risoluto di darlo in Enfiteusi. Affissi gli editti le offerte sono state o tanto tenue da non coprire i pesi, che gravano il fondo, ovvero poco solidi gli offerenti, per cui ne' ripetuti congressi si credè di non accettarne alcuna ».

Il Signore Camillo Mazzetti confinante si è esibito di comprare il nominato fondo, sborsando scudi ottocento alla stipolazione del contratto, e caricandosi esso di tutti i debiti gravanti questo palazzo, compresi due censi di annui scudi 36:31 in tutto, come dalla seguente nota, per una cappellania a favore della Regia Chiesa venditrice colla facoltà però di cedere un fondo di egual fruttato da sostituirsi a detta cappellania ».

[11] *Ibid.*, p. 190, l'Administrateur de l'église des Napolitains justifie en ces termes la vente à Mazzetti :

« Primo = perchè non è in caso l'amministrazione d'impiegare la somma occorrente per il restauro la quale sebbene vistosa, pure nell'esazione, secondo il solito, si aumenterebbe sempre più oltre lo sodaglio.

2° = Non profittando sollecitamente dell'offerta del Signore Mazzetti cui come confinante, ne compete più che ad ogni altro l'acquisto diminuisce ogni giorno il capitale, poichè in ispecie nella parte mancante di fondamento minaccia prossima rovina.

3° = L'amministrazione della Chiesa si libera dal gravoso peso del pagamento dei frutti de Censi descritti nella citata nota in annui s. 194:86 che attualmente non ritirae netti dalla sudetta casa e col investimento in consolidato delli s. 1102.80 che sborsa in contante il Signore Mazzetti assicura un'annua vendita di scudi 55.14 e cosi di un capitale ormai passivo, ed in sicuro stato di peggiorare […] ».

[12] Ibid., p. 183 : « […] non che il dominio diretto ed utile dell'altra casa segnata n° 9 posta in via di Tor Sanguigna confinante il di sopra enunciato casamento del detto numeri 11 13 14 da una parte e dall'altra Vincenzo Caribaldi davanti in strada publica per altri parti e più veri confini, ora ritenuta in Enfiteusi a terza generazione mascolina dal Signore Francesco Mondelli che è l'ultimo invalito ».

[13] ASR, *Cancelleria del Censo, Volture*, b. 308, n. 6561 et ASR, *TNC,* Uff. 18, reg. 1019, 20 février 1832, f° 108v : « […] essendosi voluta per lo stesso effetto procurare la vendita di fondi rimasti in Roma, cioè di una casa in Piazza Navona, di alcune camere nel Vicolo Scavolino, e dei Granari per la via che dalle Quattro Fontane conduce a Santa Maria Maggiore, non che dell'osteria e terreni alla Storta […]. F° 109r : « la raggione e migliore è stata quella del Signore Camillo Mazetti per il prezzo di scudi romani Tremila Cento moneta, la quale offerta tanto più è sembrato utile di accettare, in quanto che il signore Mazzetti è proprietario della vicina casa e avendo intrapresa una nuova fabbrica nella medesima, andava a chiudere alcune fenestre, ed a rendere oscuri alcuni vani ».

[14] *Ibid.*, f° 115r : L'estimation de la valeur du bien est le fruit d'un calcul complexe. Chacune des parties matérielles est évaluée (2615 *scudi* 89). Le capital est ensuite fixé par capitalisation de la rente sur la base d'un rendement de 6% (3366 *scudi* 17). La somme des parties et le capital sont aditionnés (5982 *scudi* 56), le total étant divisé par deux pour connaître le prix : 2991 *scudi* 48 (« quale secondo il consueto stile divisa per metà da l'intero e reale valore della casa »).

[15] ASR, *Cancelleria del Censo, Volture,* b. 308, n° 6561 et b. 329, n. 10674. Cité par F. Curti, *op. cit*., p. 211.

[16] ASR, *TNC*, Uff. 11, reg. 601, 29 juillet 1837 et ASR, *Cancelleria del Censo, Volture*, b. 319, n. 8656.

cension sociale de Mazzetti qui fut centurion de la Milice pontificale, préfet de la Commission des subsides des *rioni* Ponte et Parioni et qui reçut en 1836 le titre de patricien de la République de Saint-Marin et en 1842 celui de marquis de Pietralata. Les documents officiels (actes notariés, états des âmes) le désignent comme *possidente* et *negoziante*[17]. Si l'activité commerciale et financière de Mazzetti était avérée, elle expliquerait son enrichissement personnel dont les investissements immobiliers seraient le signe le plus visible. Son frère Giovanni Battista (1793-1858), cadet de la Garde noble pontificale, hérite du titre de marquis de Pietralata à sa mort et fait agrandir le nouveau palais Mazzetti que son père a fait édifier piazza Rondanini dans le *rione* Sant'Eustachio où la famille est implantée depuis la fin du XVI[e] siècle[18].

En 1824, les biens de la famille Mazzetti place Navone représentent en valeur à peine 10% de l'ensemble de leur patrimoine urbain estimé à 33745 *scudi* et localisé pour l'essentiel autour de la piazza Rondanini[19]. Vingt ans plus tard, force est de constater, à la fois, un rééquilibrage au profit du noyau de la place Navone où l'édifice nouvellement restructuré est évalué 43000 *scudi* et un enrichissement de la famille qui peut mener de front des travaux piazza Rondanini et piazza Navona.

Le chantier Mazzetti ou la fabrique d'un unique casamento

La vague d'acquisitions des années 1830 a été précédée de menus travaux à l'instigation de son épouse, Maria Luisa Ceccacci. Ainsi soumet-il en 1828 à l'administration des Pieux Établissements français le projet d'ouvrir une fenêtre à l'arrière de son appartement pour que sa femme puisse suivre les messes qui se tiennent dans l'église Saint-Nicolas[20]. Celle-ci adresse même une supplique au Saint Père dans laquelle elle invoque l'usage du *coretto* de sa maison natale duquel il était possible de faire ses dévotions[21]. Mazzetti semble également avoir accédé à la demande de Vincenzo Morichini, employé à l'office des eaux et des routes, qui habite depuis 1819 au troisième étage de l'immeuble de Saint-Nicolas et qui souhaite percer une porte entre les deux édifices sans qu'on en connaisse motif[22].

La dégradation d'une partie des édifices acquis rend indispensables des travaux que Mazzetti entend réaliser pour apporter des améliorations substantielles. L'architecte de l'église de Santo Spirito, Fabrizio Giorgi, décrit en 1830 un immeuble qui menace ruine :

« […] abbiamo osservato che la facciata della casa segnata coi numeri 11 al 14 presenta per difetto specialmente di fondamento varie lesioni […]; che i mattonati sono assai degradati, le ricettature mancanti, gli infissi di porte e finestre in pessimo stato, i tetti bisognosi di riparo, e finalmente la scala abbisogna di molti lavori per ridurala conveniente al quanto luminosa e sicura ».

L'expertise de l'immeuble Simonetti réalisée avant la vente décrit une situation assez semblable : « i soffitti sono quasi impraticabili […] Tutta la casa in genere trovasi in mediocre stato, e bisognosa di vari acconcimi. Gli annessi, ed infissi della medesima cioè porte, fenestre ed altro sono generalmente cattivi »[23].

Les travaux de restructuration connaissent deux phases. La première débute en 1832 une fois acquise la propriété des immeubles de l'église des Napolitains (parcelles 389 et 385) et des Simonetti

[17] ASVR, *Parrocchia di San Tommaso, Battesimi*, 1815, p. 19; 1816, p. 25; 1817, p. 22; 1818, p. 21-22)

[18] Rendina 2004, p. 429.

[19] Cfr. Bultrini - Stemperini - Travaglini 2009, p. 247, tableau 6: en 1824, les possessions de la place Navone sont estimées 3230 *scudi* et l'ensemble du patrimoine urbain 33745,81 *scudi*.

[20] Pieux Établissements de la France à Rome et à Lorette (PEFR), *Fonds ancien*, Liasse 272/1, Requêtes diverses.

[21] *Ibid.*: « implorare il permesso di poter costruire a tutte le sue spese, e previo l'opportuno consenso della Regia Ambasciata un piccol coretto, quale sarebbe di maggiore ornato alla chiesa per la località ove sarebbe costruito, ed spirituale consolazione riaprirebbe all'esponente si per appagare la sua particolar devozione che per soddiffare né dì festivi al precetto di ascoltare la Santa Messa a cui le tante volte, per ordine appresso de' fisici non avrebbe potuto soddisfare ancor zitella, senza il comodo del coretto per andar soggetta a frequenti e pericolosissime rafiaggire di gola ».

[22] En 1834, alors qu'il est âgé de 52 ans et père de 7 enfants dont deux ont quitté le foyer, Vincenzo Morichini a obtenu l'autorisation de la Députation des Pieux Établissements de percer le mur à ses frais. Il s'engage à reboucher la porte au terme du bail fixé en 1838. La raison est inconnue car il n'est pas locataire de l'appartement mitoyen. PEFR, *Fonds courant*, Liasse 46, Tor Sanguigna – Saint-Nicolas-des-Lorrains, maison, locations, 1817-1901, non numéroté: « una Porta nell'ultima Stanza dalla parte del Cortile per aver'accesso alla stanza contigua del casamento del Signore Camillo Mazzetti ».

[23] ASR, *TNC*, Uff. 18, reg. 1019, 20 fev 1832, f° 109r.

(parcelle 390)[24]. Dès l'année 1831, les logements se vident de leurs locataires priés de quitter les lieux. Dans l'immeuble de la parcelle 389, une quarantaine de personnes est concernée alors que l'évacuation des deux autres immeubles (385 et 390) n'affecte que 7 et 6 locataires. La seconde phase de travaux, qui est aussi la plus importante, porte sur la reconstruction d'une large partie de l'immeuble donnant sur la via Tor Sanguigna (parcelle 384) dont Mazzetti a fait l'acquisition en 1841. Dès l'année suivante, les locataires ont quitté les lieux pour laisser place au chantier. L'existence de deux phases successives explique pourquoi les travaux ont duré aussi longtemps (15 ans).

L'ampleur des travaux nous est connue grâce à l'expertise réalisée le 3 juillet 1847 par l'architecte Antonio Sarti dans le cadre de la succession de Mazzetti décédé un an plus tôt[25]. L'architecte est d'autant mieux placé pour la conduire qu'il est le concepteur des aménagements qui sont en passe d'être achevés à la mort de Mazzetti[26].

Son rapport est joint à l'acte de division patrimoniale enregistré le 26 février 1851[27]. Il contient une vue de la façade le long de la via di Tor Sanguigna et 7 plans des différents niveaux où les murs porteurs reconstruits sont figurés en rouge, les parties communes et les appartements identifiés par d'autres couleurs. Ces illustrations sont accompagnées de 7 pages de description elles-mêmes suivies de 17 pages d'estimation de chaque partie de l'édifice afin d'en calculer la valeur globale qui s'établit à 42747 *scudi*.

Si la façade de la via di Tor Sanguigna a fait l'objet d'un dessin, c'est que l'édifice qui s'élevait sur la parcelle 384 est presque entièrement reconstruit de la cave au 5e étage arguant du fait que « la parte del fabbricato verso Torsanguigna trovandosi in istato da minacciare ruina »[28]. En revanche, les murs de la façade donnant sur la place Navone sont conservés ; tout au plus, des éléments de décor sont employés pour en renforcer l'uniformité.

Dans la cave a été creusée une nouvelle canalisation qui collecte les eaux usées venant des points d'eau aménagés au rez-de-chaussée pour alimenter les boutiques, la blanchisserie et une fontaine-citerne donnant sur la cour intérieure. Le réseau interne en plomb est alimenté par une canalisation provenant de la piazza di Tor Sanguigna. Outre les fontaines, le rez-de-chaussée est occupé par des écuries, une sellerie et une remise et surtout 5 boutiques (3 côté rue, 2 côté place)[29] dont trois disposent d'une cave indépendante. De quatre d'entre elles, il est possible d'accéder aux logements du *mezzanino* (entresol) qui ne disposent pas d'un autre accès [30]. L'appartement accessible des deux boutiques le long de la piazza Tor Sanguigna

[24] ASVR, *Parrocchia di San Tommaso*, *Stati delle anime*, 1832, p. 165 : « I numeri seguenti [*i.e. civici dal 45 al 49*] non possono descriversi perché si forma dal Mazzetti un nuovo fabbricato ».

[25] Francesca Curti (Curti 2009, p. 211-212) confond la date de l'expertise (1847) et celle des travaux qui ne peuvent avoir commencé cette année-là puisque la succession de Camillo Mazzetti n'est pas réglée. L'expertise fait référence aux travaux mentionnés dans les registres des états des âmes de la paroisse de San Tommaso de 1832.

[26] ASR, *TNC*, Uff. 2, reg. 828, c. 120, fasc. 4 : « La parte del fabbricato verso Torsanguigna trovandosi in istato da minacciare ruina divisò il fù Marchese Proprietario di ricostruire da fondamenti tutta quella parte cadente e riconosciuta difettosa e di riordinarla per modo che col rimanente del casamento ricavar si potesse il migliore partito con avere in ciascun piano tre comode e pulite abitazioni. Di questo lavoro ne commise al sottoscritto il progetto e la direzione il quale venne quasi completamente condotto a termine poco prima che egli passasse a miglior vita ».

[27] ASR, *TNC*, Uff. 2, reg. 828, c. 120, fasc. 4. L'imposant patrimoine de Camillo Mazzetti, estimé à 100000 *scudi*, est divisé en 1851 entre deux de ses quatre filles. C'est à Teresa, veuve de Cesare Paganini – qui était déjà en possession du deuxième et troisième étage de la parcelle 388 – que revient, en autres, le « casamento in Roma sulla Piazza di Torre Sanguigna segnato numeri 19 e 21 e via dell'Anima numeri 9 al 14 con prospetto in piazza Navona numeri 46 al 51 ». L'autre héritière, Luisa, épouse du comte Antonio Antonelli, a reçu, entre autres biens, le domaine de Piertralata qui sera revendu en 1852 à Alessandro Torlonia. Les deux autres filles sont exclues de l'héritage car l'une, Maria Anna, est entrée au couvent de Sta Orsola en 1829 et parce que l'autre, Candida, a reçu une dote de 60000 *scudi* à l'occasion de son mariage avec le baron G. B. Camuccini.

[28] ASR, *TNC*, Uff. 2, reg. 828, c. 120, fasc. 4.

[29] *Ibid.* : « Due locali sono aperti con volte, gli altri con solari. Li pavimenti alcuni sono di lastre di peperino, altri di mattoni e di selciato, conforme l'uso a cui servono ».

[30] *Ibid.* : « Nella tavola terza si riporta il piano mezzanino che viene diviso in tre abitazioni. La prima ha ingresso particolare dalla piazza di Torsanguigna al n° 10, ed altro dalla Via di Tor Sanguigna n° 9 e si compone di tredici stanze ed un gabinetto. L'altra abitazione che ha ingresso dal portone principale del casamento sulla via di Tor Sanguigna n° 13 di cinque camere restando una stanza libera, che ha accesso dal ripiano della scale per uso di dispensa, da unirsi a un appartamento la terza abitazione di tre camere, passetto, ed uno stanzino guarda Piazza Agonale, ed è unita alle sottoposte botteghe dalle quali si accede.

Alcune stanze di questo mezzanino hanno il soffitto di telo altre il solaro a regola e quelle verso piazza Agonale sono con volta reale ».

Tableau 2 – Structure interne du palais Mazzetti par niveau.

Orientation	Rez-de-chaussée	*Mezzanino*	1er étage	2e étage	3e étage	4e étage
Vers Via di Tor Sanguigna		5 pièces, petite chambre	6 pièces, cabinet, cuisine	5 pièces, cuisine	3 pièces, anti-chambre, cuisine ; 2 pièces (reliées à l'immeuble voisin, parcelle 386)	5 pièces, cuisine, grenier, loggia découverte
Vers Piazza di Tor Sanguigna		13 pièces, cabinet	9 pièces, cabinet, cuisine	12 pièces, 2 cabinets, cuisine (relié à l'immeuble voisin, parcelle 383)	12 pièces, 2 cabinets, cuisine	8 pièces, cabinet, cuisine, grenier
Vers Piazza Navona		3 pièces, petite chambre, passage	10 pièces, 3 cabinets, cuisine	8 pièces, 1 cabinet, cuisine, loggia sur la cour	9 pièces, 1 cabinet, cuisine, loggia sur la cour	

comporte 11 pièces et dispose de deux fenêtres ouvrant sur la place Navone. La deuxième habitation dispose de 5 pièces et d'une porte d'accès à l'escalier commun. Le dernier logement, formé de trois pièces dont une très étroite, s'ouvre à la fois sur la place Navone et sur une petite cour intérieure.

Trois appartements occupent les premier, deuxième et troisième étages desservis par un escalier auquel on accède par la via di Tor Sanguigna[31]. L'agencement du premier étage est différent de celui des deux niveaux supérieurs. L'architecte Sarti insiste sur le nombre de pièces, leur commodité et leur vocation à accueillir des familles d'un certain rang social.

Le quatrième étage ne s'élève au-dessus que d'une partie de l'édifice[32]. Il est absent des deux immeubles qui donnent sur la place, en revanche il existait déjà dans l'immeuble de la parcelle 385 puisque le mur de la façade et quelques murs intérieurs ont été conservés. Il est entièrement reconstruit sur la parcelle 384.

Compte tenu de la densité du bâti dans une zone centrale, cette opération immobilière a été réalisée dans un contexte contraignant qui ne laissait pas d'autres choix que l'agrégation de parcelles, la réunion des bâtiments mitoyens et la transfor-

[31] *Ibid.* : « Nella tavola quarta è riportata la pianta del primo piano, che viene ripartito in tre comode abitazioni, con separato e libero ingresso dal repiano della scala. La prima verso la Via di Tor Sanguigna, si compone di sei camere, un gabinetto e la cucina. La seconda che guarda Tor Sanguigna di nove camere, un gabinetto e la cucina. L'altro verso piazza Agonale di dieci stanze tre gabinetti e la cucina.

Queste tre abitazioni trovansi fornite di tutti i particolari necessari all'uso domestico che ne costituiscono la comodità. Quelle poi dal lato di Torsanguigna e piazza Agonale, sono anche ridotte con distinta decenza tanto rispetto alle mura, che alli soffitti che sono nella massima parte con camere canne e alli pavimenti ; nonche agli infissi di porta e finestre.

Ripartito in tre abitazioni è pure il secondo piano che si riporta delineato nella tavola quarta. Di cinque camere e la cucina viene formata quela sulla via dell'Anima ; di dodici camere, due gabinetti e cucina, l'altra dal lato di Torsanguigna : e di otto camere un gabinetto e cucina l'altra, con una loggia lungo il cortile costruita appositamente per render libere le due camere annesse alla medesima.

Anche queste tre abitazioni sono ridotte in ottimo stato, e con decenza e non mancano di quanto occorre a renderle comode per abitarvi delle distinte famiglie.

Nella tavola sesta essi designato il terzo piano ripartito parimenti in tre abitazioni. Quella verso Torsanguigna è perfettamente simile alla sottoposta del secondo piano ; l'altra verso la piazza Agonale è di nove camere, un gabinetto e cucina colla stessa loggia di sopra indecata.

Le tre camere, retrocamere e cucina che compone la terza abitazione serve presentemente per computisteria, e le altre due stanze con separato ingresso del ripiano della scala insieme all'altra verso il cortile distinta colla stessa tinta sono date in affitto al Signore Cecacci.

Lo stato di questo piano fece rispetto alla solidità, alla decenza che alle comodità delle abitazioni trovasi in tutto simile agli altri descritti ».

[32] *Ibid.* : « Il quarto piano disegnato nella settima tavola serve per due abitazioni, non essendo della fabbrica descritta come rilevasi dalla pianta elevata a questo piano che la parte costruita da fondamenti; e quella interna verso il cortile che corrisponde sulla Via dell'Anima. L'appartamento verso Torsanguigna è di otto camere, gabinetto, cucina e soffitta. L'altro appartamento è di quattro camere, cucine, soffitte con annessa loggia scoperta. Altra loggia pensile esiste al piano superiore, con ingresso libero dalla scala la quale presenta delle belle vedute di Roma ».

mation des structures existantes. Rares sont les projets qui s'affranchissent complètement de la morphologie antérieure par économie et par difficulté de mise en œuvre. Ainsi les quatre édifices à partir desquels a été formé le nouvel immeuble Mazzetti sont-ils clairement identifiables sur le plan au raccord des toitures, aux différences de hauteur, à la localisation des cours intérieurs et à l'épaisseur des murs extérieurs. Mais ils n'étaient pas indépendants les uns des autres avant les travaux : les immeubles qui étaient adossés (385 et 389, 384 et 390) communiquaient déjà entre eux et avaient un double accès côté rue et côté place. Les travaux contribuent à unifier cet ensemble disparate : les étages supérieurs sont desservis par un unique escalier dont l'accès principal se situe via di Tor Sanguigna et l'agencement des appartements ne correspond plus à la structure des édifices primitifs à cause des ouvertures qui ont été percées dans les murs anciens ou dans les parties neuves. Le fait que la disposition ne soit pas exactement la même d'un étage à l'autre démontre combien la fermeture d'une porte ou le percement d'un mur permet d'adapter le logement aux besoins des occupants. L'immeuble Mazzetti s'inscrit dans le prolongement des opérations immobilières réalisées au XVIII^e siècle dans le centre de Rome, destinées à la location et dont les choix architecturaux sont au service de l'hygiène et du confort[33]. Le *mezzanino* est conservé, mais la hiérarchie entre les étages est considérablement atténuée ; l'accès à l'eau courante et les espaces communs (écurie, lavoir) sont particulièrement soignés ; l'escalier, bien éclairé, prolonge en quelque sorte l'espace public à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la porte de l'appartement où commence l'espace privé. Depuis la première moitié du XVIII^e siècle, ce type d'agencement répond à une demande sociale exprimée par une bourgeoisie de fonctionnaires et de professions libérales[34].

L'impact des travaux sur les usages commerciaux et la destination sociale

Les études sur la manière d'habiter s'appuient sur les inventaires après décès pour conclure à une spécialisation des pièces au cours du XVIII^e siècle dans les grands appartements tenus en location. Il y a lieu de douter cependant que cette spécialisation ait une traduction morphologique à l'exception de la cuisine qui devait être dotée de certaines commodités. Si les plans sont avares de commentaires sur l'usage des pièces, l'agencement fluctuant des appartements laisse entendre que la destination fonctionnelle d'une pièce est largement indéterminée et évolue en fonction des besoins des occupants. Par touches, les propriétaires consentent que le bâti s'adapte aux exigences des locataires. Ainsi apprend-on qu'en 1847 Giacomo Ceccaci, administrateur de l'annone et beau-frère de Camillo Mazzetti jouit au troisième étage de deux pièces qui communiquent, après percement du mur, avec l'appartement de 5 pièces qu'il occupe de longue date au 4^e étage de l'immeuble de Saint-Nicolas. Cette extension est justifiée par la composition du foyer qui compte, outre Giacomo Ceccaci et sa femme Teresa Nanni, sa belle-mère âgée de 71 ans, sa nièce Maria Giustiniani (19 ans) et son mari Giuseppe Guarini (21 ans), la sœur de celle-ci Angelica (17 ans) et un domestique.

Le plan du 2^e étage mentionne également une porte entre l'appartement dont Vincenzo Garibaldi est propriétaire dans l'immeuble limitrophe (parcelle 383) et le grand logement composé de 12 pièces. Cet agencement existait déjà avant les travaux puisque Vincenzo Garibaldi, *tinarolo*, occupait un logement à cheval sur les deux immeubles disposant d'un très grand nombre de pièces sans rapport avec la composition du foyer formé de Garibaldi, son épouse, leurs trois enfants (l'aînée Agata quitte la maison à 23 ans en 1836) et un domestique.

Les travaux entrepris ne se sont pas accompagnés d'un complet renouvellement des locataires et de leur profil social. La continuité est évidente dans le domaine commercial : là, où il y avait une boutique de *calzettaio*, on rencontre une boutique de *sartoria*, à la place d'un *rigattiere* s'installe un *tiratore d'oro*, ailleurs un *rigattiere* prend la suite d'un *friggitore*. À l'exception des boutiques situées au pied de l'immeuble qui est entièrement reconstruit (384), la vacance des locaux commerciaux est extrêmement courte ne durant que le temps des travaux. Il semble même que des activités n'aient jamais cessé, ou du moins pas suffisamment pour que les états des âmes en rendent compte. Ainsi de *l'osteria del Passetto* qui disposait déjà avant les travaux d'un accès sur la place Navone n°49 et sur la via di Tor Sanguigna n°10. Le plan du *mezzanino* de 1847 montre que cette disposition a été conservée. Elle est tenue depuis 1826 par Carlo Spadino, originaire d'Anzino en Lombardie,

[33] Curcio 1989a et Curcio 1989b.
[34] Curcio 2002 et Curcio 1994.

qui y a toujours logé ses employés à l'exception des années 1834 et 1835. Beaucoup d'entre eux sont originaires du même endroit confirmant la présence de Lombards dans un secteur d'activité qu'ils contrôlent avec les Bergamasques depuis la Renaissance et accréditant l'idée d'une chaîne migratoire dont Carlo Spadino est le dernier maillon. Ces commis sont des hommes, jeunes, célibataires et arrivés depuis quelques mois seulement. Ils restent aussi peu de temps confortant l'idée que le travail dans une auberge s'inscrit dans une immigration temporaire ou est la première étape d'un parcours d'intégration.

La présence de l'*osteria* renforce la dichotomie entre le rez-de-chaussée et l'entresol d'une part et les étages supérieurs de l'autre. Les premiers sont largement ouverts sur l'espace public laissant entrer la clientèle jusqu'au centre de l'édifice qu'elle peut traverser de part en part et accéder au *mezzanino* où une partie des 13 pièces de l'appartement doit être aménagée en meublé. Aux étages supérieurs, en revanche, les travaux ont vocation à proposer des appartements destinés à des familles « distinguées » selon les propres mots de l'architecte[35]. Le profil social des occupants a en effet évolué. Là où habitaient des commerçants (*liguorista, calzolaro, macellaro, fruttarolo*), s'installent un notaire de la Chambre Apostolique, un employé de la dite Chambre, le comte Antonio Antonelli, le propre gendre de Camillo Mazzetti. La substitution d'un groupe social par un autre, composé de membres de la bourgeoisie d'État, n'est cependant pas radicale car des employés de l'administration étaient déjà présents auparavant et un artisan du secteur de l'habillement (*tiratore*) habite après 1833 un des appartements du premier étage.

L'immeuble exploite au mieux le double avantage de la situation au cœur du centre commerçant de la ville, à proximité du marché qui draine une foule bigarrée et dans un espace de représentation qui fait dire à l'architecte qu'il s'agit « d'una più belle situazioni della città ». Par bien des aspects, le nouveau *casamento* Mazzetti emprunte des traits à l'immeuble voisin construit au milieu du XVIII[e] siècle par l'église Saint-Nicolas qui cherchait, comme tant d'autres propriétaires, à répondre à la demande de locataires issus de la bourgeoisie en formation : un vaste appartement sans nette distinction entre les étages, des espaces communs de service (fontaine, remise, cour), un escalier clair et aéré, une sobriété dans la décoration extérieure qui vise moins à célébrer le propriétaire des lieux qu'à exprimer la qualité sociale des occupants. Dans le cas présent, la différenciation entre les étages perdure parce que la structure des édifices antérieurs a été conservée et parce que l'objectif est de concilier location de prestige et activités commerciales lucratives compte tenu de la valeur de la situation.

Mais dans l'esprit de Camillo Mazzetti, le nouvel édifice n'est pas seulement un immeuble de rapport car il y loge une partie de sa famille : d'abord, celle de sa femme qui habitait la maison mitoyenne, ensuite sa fille Luisa, qui héritera du palais lors du partage effectif en 1851 et qui habite en 1848 avec son mari, le comte Antonio Antonelli, au 4[e] étage en compagnie de leurs six enfants et de leurs quatre domestiques. Tout laisse penser que Mazzetti, dont la famille possédait un important patrimoine urbain et foncier, ait cherché à constituer une propriété homogène là même où il avait habité, rencontré sa seconde épouse, et conservé des liens familiaux. L'opération immobilière qu'il réalise est d'un grand pragmatisme : elle vise à conserver la rentabilité des locaux commerciaux, elle entraîne une requalification du bâti qui ouvre la voie à un embourgeoisement des étages supérieurs, elle permet la consolidation de relations de proximité et de liens de parenté grâce à la mise en location d'appartements à des connaissances et des parents et par l'acceptation de la part de Mazzetti de menus aménagements du bâti afin de satisfaire les besoins des locataires.

Propriétaires et locataires : un monde parfait ?

En acceptant que les occupants des immeubles mitoyens disposent d'une extension de leur logement grâce à une ouverture aménagée dans le mur extérieur, Camillo Mazzetti est soucieux que la rénovation respecte les usages en vigueur et accède aux demandes des locataires. Cette attitude bienveillante est aussi observable dans le traitement que l'administration des Pieux Établissements de la France réserve aux locataires de l'immeuble de Saint-Nicolas-des-Lorrains. Elle a ainsi accepté que Pietro Brenda locataire du 2[e] étage perce en 1817 une petite ouverture dans le mur de l'église afin de voir le maître-autel sans avoir à ouvrir la fenêtre Nord qui communique avec la cour intérieure de l'immeuble. Comme l'accord préalable

[35] Ce processus est décrit à Gênes à la fin du Moyen Âge et au début des temps modernes dans Poleggi 1995.

Tableau 3 – Identité des locataires avant et après les travaux.
Sources : ASVR, *Parrocchia di San Tommaso in Parione, Stati delle anime*.
Légende : entre (), nombre d'occupants en plus du chef de famille

Etages	Locataires Avant les travaux	Locataires Après les travaux
Rez-de-chaussée	- **Stagneria** Niuno - **Macello** Niuno - Bottega con abitazione ad uso di **ombrellajo** e **Baullajo** - Filippo Pellegrini q. Paolo romano **ombrellaio** (+ 3) - Bottega di Calzettaio - Pietro Marinelli q. Pasquale romano vedovo q. Teresa Cornacchi **calzettaio** 62 (+ 1) - Bottega di **Rigattiere** ritenuta da Lucci - Bottega di Trinarolo con abitazione : Vincenzo Gagliardi q. Leonardo romano **trinarolo** (+ 4) - Geltrude Ferrari figlia q. Giovanni vedova q. Pietro Fumei (+ 2) - Bottega di **friggitore** con abitazione : Maria Guidotti figlia q. Francesco romana vedova q. Bernardo Fandavelli (+3) - Bottega con abitazione : Nicolò Vici romano **impiegato all'Impresa [*dei Lotti*]** libero agrimensore leso di testa	- **Stagnaro** - Bottega di **rigattiere** - Bottega di Sartoria con abitazione - Giuseppe Tailetti f q. Girolamo romano **sarto** (+ 6) - Bottega di **filaloro** ritenuta da Pace sudetto - Bottega di **stagnaro** Niuno - Bottega da **rigattiere** - Magazzeno d'**olio** - Bottega di **rigattiere** con abitazione : Ignazio D'Anna figlio q. Domenico da Palermo vedovo della fù Rosa Di Leo **rigattiere** - Bottega di **friggitore** - Maria Guidotti figlia q. Francesco romana vedova q. Bernardo Fandarelli (+3) - Bottega di spaccio di olio
Mezzanino	- **Osteria** detta del Pasetto ritenuta da Carlo Spadino (+ 7) - Bottega di **Rigattiere** ritenuta da Lucci - Filippo Pellegrini figlio q. Paolo romano **ombrellajo** (+ 3) -Vitaliano Modesto Graziani figlio q. Graziano da Viadano **possidente**, legale libero	- Osteria : Carlo Spadino figlio q. Giuseppe d'Anzino diocesi di Novara, **oste** (+ 3) - Tailetti **sarto**
1er étage	- Francesco Mondelli, possidente - Raimondo Forti figlio q. Erasmo romano **fruttarolo** (+ 2) - Angelo Forti figlio del suddetto Raimondo romano **fruttarolo** (+ 3) - Domenico Ceraja figlio di Sebastiano di Macerata **fruttarolo** - Gioanni Marzili q. Paolo R.no **commissario delle mole** (+5)	- Pietro dace figlio q. Angelo da Napoli **tiratore d'oro** (+ 5) - Rev p. D. Lorenzo Marroncelli q. Francesco da Cesena Beneficiato di S. Pietro **sacerdote** (+ 1) - Francesco Ciampoti f q. Sebastiano **romano notaro civile dell'A. C.** (+ 12)
2e étage	- Giovanni Gagliardi, coniuge, q. Gioacchino, Agubio, **liguorista** (+ 4) - Margherita Angelini figlia di Francesco romana vedova q. Marcello Cappellini - Antonio Cappellini figlio romano **cursore di Campidoglio** (+ 3) - Giovanni Prioreschi figlio ... [*sic*] da Pistoja **ammogliato ministro di campagna** - Giustino Maranci q. Giuseppe da Chieti **cantore della Cappella Pontificia** - Francesco Farsarelli figlio q. Mario romano **impiegato all'impresa de' Lotti** vedovo quondam Caterina Frosi (+ 4)	- Lauro Nucci figlio q. Pietro da Piediripa dioc. di Borcia **impiegato camerale** (+ 5) - Porta a destra, sfitta
3e étage	- Girolamo Bazzoli q. Cristoforo, Forlinpapoli, **calzolaro** (+1)	Officio dell'annona e grascia
4e étage	- Filippo Checci figlio q. Benedetto da Monte Rotondo, **macellaro** padrone (+ 5) - Paolo Sebastiani, tunisino, giubilato (+ 9)	- Antonelli Antonio q. Francesco, romano, **conte possidente** (+ 10) - De Guidi Andrea q. Onofrio, Napoli, **medico** (+ 1)
Soffitte	- Giustino Garzarelli di Michele da Chieti **sarto** (+ 5)	

du Vicariat de Rome n'avait pas été demandé[36], ce dernier ordonne la suspension des travaux avant de se raviser si ceux-ci ne portent pas dommage à la structure et aux droits de l'église[37]. Le rapport de l'architecte, Giovanni Battista Ottaviani, diligenté par les Pieux Établissements levant toute inquiétude, l'orifice est conservé[38]. Avec l'accord du propriétaire, le locataire a touché à la structure matérielle de l'édifice alors que les baux locatifs stipulent explicitement que le locataire est tenu de restituer le logement en l'état.

Cet esprit d'accommodement se retrouve quand il s'agit de percevoir les loyers impayés. L'immeuble de Saint-Nicolas, situé à gauche de l'église, dispose, au rez-de-chaussée, de quatre boutiques et d'un appartement à chaque étage à l'exception du 5e et dernier qui est subdivisé en deux logements. L'état des revenus immobiliers dressé en 1814 révèle un retard de paiement des loyers de l'année en cours (sur 333 *scudi* attendus 136,50 ont été versés) et un lourd passif dû aux impayés des années précédentes[39].

Les bouleversements politiques ont aggravé la situation. Ainsi Giuseppe Ceccaci, locataire du 4e étage, non seulement n'a pas payé son loyer d'un montant de 70 *scudi*, mais a un arriéré de 143,25 *scudi*. Le bailleur explique que « si è usata indulgenza per esser stato uno de detenuti a causa di giuramento ». Pour la plupart des locataires, la dette excède le montant annuel du loyer : Luigi Acquaviva, qui habite au troisième étage, doit 70 *scudi* alors que son loyer s'élève à 60 *scudi* ; Antonio Faustino, qui occupe deux boutiques au rez-de-chaussée, a un arriéré de 104,33 *scudi* pour un loyer inférieur de moitié (48 *scudi*). Si les dettes tendent à se résorber dans les années suivantes, les impayés n'en demeurent pas moins un fait structurel. En juillet 1820, Gioacchino et Francesco Faustini prennent la suite de leur père dans les deux boutiques du rez-de-chaussée pour 54 *scudi* par an. Bien que Giuseppe Luppi, employé des finances, se porte garant[40], les impayés s'élèvent en 1828 à 72 *scudi*, puis à 32 grâce au versement effectué par un dénommé Lorenzo Riveruzzi en leur faveur.

L'endettement n'est pas une raison suffisante pour ne pas renouveler le contrat dans un contexte où le propriétaire a intérêt à garder son locataire s'il veut recouvrer une partie des arriérés et où il est difficile de trouver un locataire solvable. Le 20 juillet 1814 les Gagliardi, qui occupent l'appartement du premier étage et deux boutiques du rez-de-chaussée où ils exercent le métier de *tenarolo*, ont leur bail renouvelé. Ils doivent acquitter au total 112 *scudi* par an. Or leur endettement s'élève à 496,78 *scudi* pour le premier étage et les deux boutiques ; à 84, 20 *scudi* pour une partie

[36] PEFR, *Fonds ancien*, Saint-Nicolas, Pièces se rapportant à des procès sous la Restauration 1814-1824, 258/8. Une lettre non datée est adressée par P. Brenda au Cardinal Vicariat pour lui demander l'autorisation de travaux déjà réalisés : « Pietro Branda Inquilino di un appartamento della casa annessa alla Regia Chiesa di S. Nicola de' Lorenesi ossequiosamente espone che avendo sulla Chiesa medesima un coretto in una loggia scoperta ove esiste la fenestra della Chiesa, risolvette, coll'assenso della Deputazione dei Regi Stabilimenti Francesi, variare tal coretto, ed in luogo di servisi di dette fenestra, formare in un sito vicino ed al coperto una piccola apertura nel muro della chiesa fuori delle camere abitate, da cui poter vedere la Chiesa e l'altare, senza più toccare, ne aprire la fenestra della Chiesa. Il Signore Abbate Giannini Cappellano di detta Chiesa vi accensentì. Fatta una tale apertura, il detto Giannini ha reclamato a motivo che non si era precedentemente riportata l'autorizzazione dell'E.V. L'Onorevole è stato fino ad ora nella credulità, che trattandosi di Chiesa e casa annessa di assoluta proprietà di uno stabilimento estero, e di communicazione di una servitù, che ha già la Chiesa, dalla fenestra ad un apertura meno incommoda, non fosse necessaria la licenza dell'E.V. Nulla di meno essendo questa necessaria l'Onorevole ricorre all'E.V. acciò si degni accordare un tal permesso, e sanzionare la detta apertura nel muro della Chiesa ».

[37] *Ibid.* : le 28 novembre 1817, l'Avocat Biagioli du Tribunal criminel du Vicariat demande à ce que l'on « faccia intimare al Signore Avvocato Brenda la sospenzione di aprire un coretto nella Chiesa di San Nicola dei Lorenesi » sans l'autorisation du Vicariat. La réponse définitive vient le lendemain, 29 novembre : « Si concede purchè la nuova apertura non riesca dannosa alla fabrica della chiesa, e sia indecente e salvi i diritti della Chiesa medesima ».

[38] *Ibid.:* le 5 décembre 1817, l'architecte Giovanni Battista Ottaviani remet un rapport d'expertise au sujet d'une petite ouverture réalisée sous l'un des arcs qui soutiennent la coupole de l'église de Saint-Nicolas par l'avocat Brenda locataire d'un logement contigu. Il écrit : « […] mi sono subito, mosso da zelo, trasferito a riconoscere tale nuova apertura, e se poteva recare danno alla Fabbrica, e alla Cuppola, ed ho riconosciuto che si era formato un buco, quanto può entrarvi una testa, et udire la Santa Messa, nel muro sotto l'Arco sinistro, ed ho parimenti riconosciuto, che non può recare verun pregiudizio, essendovi sopra l'Arcone, conforme non reca alcun pregiudizio il finestrone sotto il medessimo arcone ».

[39] PEFR, *Fonds ancien*, 279/13, Administration générale. Divers états de location sous la restauration.

[40] PEFR, *Fonds courant*, Liasse 46, Tor Sanguigna – Saint-Nicolas-des-Lorrains, maison, locations, 1817-1901, n° 86.

du 5e étage[41]. Le bail est par la suite renouvelé tous les trois ans alors que la dette locative a été soldée grâce à l'amélioration de la situation économique des Gagliardi qui possèdent un commerce à Gallonaro et une « fabrique » située dans le Palazzo Altoviti. Francesca Fracazzi Gagliardi, au nom de laquelle le bail avait été établi en juillet 1814, vit au premier étage jusqu'à sa mort en 1851. C'est son gendre, Emilio Persiano, qui a découvert son corps gisant sur le sol de sa chambre et qui est désigné comme administrateur de son héritage durant la minorité de ses enfants. C'est lui aussi qui devient le locataire de l'appartement qu'il s'empresse de sous-louer à Vincenzo Cressedi. En 1856, ce dernier fait recouvrir deux chambres de « carta di Francia, una delle quali con carta vellutata », repeindre les portes, les fenêtres et les volets, et remplacer certains d'entre eux. Il est remboursé de ses frais à hauteur de 50 *scudi* par E. Persiani qui se retourne vers les Pieux Établissements pour demander une diminution du loyer ou une compensation pour les améliorations apportées au logement.

On entrevoit par cet exemple la pratique de la négociation continuelle qui caractérise la relation propriétaire/locataire[42]. Elle repose souvent sur la rédaction d'une supplique, véritable genre en soi, où le locataire expose les motifs grâce auxquels il espère obtenir un délai de paiement, une réduction du loyer, la prise en charge de menus travaux. Elle témoigne de la persistance, dans un cadre contractuel, de la dimension personnelle du rapport locatif qui ouvre la voie à des arrangements et légitime les démarches pour les obtenir.

Soit une histoire parmi tant d'autres. Valentino Fioravanti, maître de chapelle à la basilique Saint-Pierre, en appelle en janvier 1815 à la compréhension de l'Ambassadeur de France après avoir accumulé une dette de 99.16.3 *scudi*, faute d'avoir complètement acquitté les loyers de deux appartements qu'il occupe au 3e étage depuis novembre 1811 et au 5e étage depuis 1813 (70 et 30 *scudi*). Après le paiement de 40 *scudi*, il avait obtenu l'échelonnement de sa dette en versant chaque mois 4 *scudi* alors que ses émoluments s'élèvent à 15 *scudi*. Il n'est plus en mesure de respecter cet engagement et invoque pour se justifier l'état de santé de sa famille :

> […] agli non si dia carico di portare la mensualità stabilita nella computisteria, come avrebbe dovuto, perché afflitto da continue malattie domestiche, che han degenerato in cronichismo, avendo la moglie affetta da male nervino, una figlia sempre tormentata da convulzioni epilettiche, ed un figlio di circa anni ventiquattro divenuto affatto cieco, cose tutte pubbliche e notorie, e che possono particolarmente attestarsi dal R.do Signore D. Giovanni Forzioli parroco di S. Luigi de Francesi[43].

Il est cependant parvenu à faire jouer quelques protections et S. E. le Signor Colonnello de Cuneo s'engage à verser à sa place les 4 *scudi* jusqu'à extinction de la dette. En 1821, le montant de la dette s'élève encore à 51.16. 3 *scudi*. Le 1er août 1826, Valentino Fioravanti, qui habite désormais via Giulia n°9, signe une déclaration dans laquelle il s'engage à rembourser 4 *scudi* par mois. Une clause, instruite de ces difficultés, stipule qu'en cas de défaut de paiement de la première et seconde mensualité, le solde devra être immédiatement remboursé[44]. On perd ensuite sa trace dans les dossiers locatifs.

L'administration des Pieux Établissements apparaît soucieuse de conserver ses locataires en assurant le passage du bail d'une génération à l'autre ou en proposant un autre logement quand la dimension de la famille l'exige. En retour, les locataires font valoir leur réputation, faite d'assiduité dans les paiements, de discrétion et de distinction sociale, pour obtenir quelque avantage en contrepartie de leur bon comportement. Il en est ainsi de Pietro Brenda, *curiale*, qui en 1829 est locataire depuis 16 ans de l'appartement du deuxième étage de l'immeuble de Saint-Nicolas. Père de quatre enfants âgés de 3 à 14 ans, il prétexte l'agrandissement de sa famille pour demander à déménager dans un autre appartement des Pieux Établissements situé piazza Sant'Eustachio que doit quitter une dénommée Folcari. Il adresse une supplique à l'ambassadeur pour que le loyer reste inchangé arguant de son comportement irréprochable : « Ha dato già Brenda prove della sua puntualità, ed esattezza immancabile nel pagamento della pigione, e della buona conservazione della casa, che ha occupato finora con averci fatto delle spese, e miglioramenti del proprio »[45].

---

[41] PEFR, *Fonds ancien*, Liasse 258/8, Saint-Nicolas-des-Lorrains.

[42] Sur les relations propriétaires/locataires, voir le dossier *Proprietari e inquilini* 2003 ; Magri 1996 ; Ingold 2003, en particulier le chapitre 7 ; Barbot 2008, en particulier le chapitre sur « le architetture sociali », p. 159-194.

[43] PEFR, *Fonds ancien*, Liasse 258/9, Affaires de location 1815.

[44] PEFR, *Fonds courant*, Liasse 46, Tor Sanguigna – Saint-Nicolas-des-Lorrains, maison, locations, 1817-1901, n° 67.

[45] PEFR, *Fonds ancien*, 272/9, Administration générale, demandes de location 1829, non paginé.

L'avocat Filipponi qui prend sa suite au deuxième étage obtient en 1834 une diminution de loyer qui passe de 120 à 110 *scudi*, diminution confirmée en 1838. En revanche en 1841, à l'entrée d'un nouveau locataire, le loyer est rétabli à son montant antérieur.

On aurait tort de déduire de ces exemples que les relations entre propriétaires et locataires sont inspirées par l'harmonie, la concorde et le souci de respecter les prérogatives de chacun. Les litiges existent et ont des prolongements judiciaires. La lente récupération démographique, la reprise des pèlerinages, la volonté des propriétaires de rattraper le manque-à-gagner occasionné par les soubresauts politiques poussent à la hausse les loyers dans les années 1820 obligeant le Secrétaire d'État, Giulio Maria Della Somaglia, à promulguer en 1826 au nom du pape Léon XII un édit qui interdit les expulsions et les hausses de loyers et accorde des exonérations fiscales en contrepartie de l'élévation des maisons existantes[46]. La situation d'un grand nombre de locataires paraît tellement dégradée que ceux-ci se trouvent paradoxalement en position de force pour négocier.

L'impression qui se dégage des dossiers locatifs est que les termes du contrat son négociables dès lors que les conditions qui avaient présidé à sa signature ont changé. Revers de fortune, drames familiaux, améliorations apportées au logement sont des arguments qui apparaissent suffisants pour obtenir des délais de paiement, voire une réduction du loyer. Selon la confiance que lui inspire le locataire, la réputation et les protections dont celui-ci peut se prévaloir, le propriétaire est plus ou moins enclin à accéder à ses demandes. Il est aussi probable que la crise économique consécutive aux bouleversements politiques (fin de l'Empire, retour du pape) ait aggravé l'insolvabilité chronique des locataires, la fréquence des impayés et les procédures d'échelonnement de la dette. Faute de pouvoir exiger le versement de l'intégralité des loyers au terme fixé, les propriétaires s'accommodent de paiements partiels, d'arrangements qui ouvrent la voie à un règlement, de délais qui laissent espérer des rentrées. Ces pratiques, exacerbées par une conjoncture difficile qui oblige, après 1815, les Pieux Établissements à faire le point sur l'état de leurs créances, persistent par la suite témoignant de la fluidité de la relation locative qu'il faut rapprocher de la capacité laissée au locataire de toucher à la structure matérielle du logement en concertation avec le propriétaire. Le locataire, même quand il a accumulé des traites impayées, et on serait tenté de dire, parce qu'il se trouve dans cette situation, dispose de capacité de négociation dont les suppliques sont l'expression la plus formalisée. Reste à savoir si un propriétaire institutionnel, comme les Pieux Établissements, est enclin à y prêter une plus grande attention par esprit de charité. Le souci de Camillo Mazzetti de configurer deux des nouveaux logements de son immeuble selon les besoins des locataires ou en fonction des usages anciens des lieux laisse entendre que l'accommodement est une pratique répandue, sinon recherchée, du moins admise car elle n'est pas sans contreparties : la reconnaissance, la fidélité, l'interdépendance.

Du bon usage du voisinage

Le mariage en secondes noces de Camillo Mazzetti avec Maria Luisa Ceccaci, alors qu'ils habitaient deux immeubles mitoyens, témoigne de l'importance des relations de proximité dans la construction des alliances matrimoniales, y compris dans les strates supérieures de la société.

Il arrive que le choix du parrain et de la marraine obéisse à la même logique alors que l'usage de l'époque veut que les parents les désignent de préférence parmi les membres de la famille[47]. Les livres de la paroisse de San Tommaso entre 1825 et 1844 enregistrent le baptême d'une soixantaine d'enfants nés dans les immeubles qui font l'objet de cette étude. Il en ressort que l'essentiel des parrains/marraines habitent San Tommaso ou les paroisses limitrophes[48]. Les parrains des sept enfants, que

[46] Archivio della Fabbrica di San Pietro, ARM, 50, D, 24, *Editto del 9 maggio 1826 sul divieto di affitto* : « [...] 5°. Durante il detto spazio dei suddetti anni tre è vietato ai Locatari delle Case, e delle Botteghe di Roma, benchè sieno cessati i rispettivi Contratti, di espellere i Conduttori sotto qualunque pretesto, e segnatamente per preteso aumento di pigione colle seguenti limitazioni, analogamente al disposto del così detto Decreto Camerale dei 21 Giugno 1513, sul diritto dell'Inquilinato [...] ».

[47] Alfani 2006, p. 239-266.

[48] Entre 1825 et 1844 sont recensés 76 parrains et marraines d'enfants dont les parents habitent les immeubles objets de cette étude. 14 sont résidents dans la paroisse de San Tommaso in Parione, 9 à Sant'Agostino, 8 à San Lorenzo in Damaso, 6 à Sant'Eustachio, soit la moitié. ASVR, *Parrocchia di San Tommaso in Parione, Battesimi*, dal 1825 al 1832, dal 1833 al 1844.

le tailleur Filippo Tailetti eut entre 1831 et 1843, résident dans les paroisses des Santi Vincenzo ed Anastasio, de Sant'Eustachio, de San Luigi, de San Tommaso et dans la ville d'Arpino où habite une tante paternelle[49].

Il est tout de même significatif de remarquer que quelques uns vivent dans le même immeuble ou l'immeuble voisin. La sœur de Luisa, Enrica Ceccaci, habite avec son mari dans l'appartement de ses parents situé au 4e étage de l'immeuble de Saint-Nicolas-des-Lorrains. En 1829 à l'âge de 29 ans, elle met au monde un garçon Pietro Angelo qui, à son baptême, reçoit pour parrain Dimetrio Tallia de Livourne et pour marraines Edwig Lippi originaire de la même ville et Caterina Morichini qui est âgée de 16 ans et dont les parents habitent l'étage inférieur[50]. Alors qu'il y a déjà un parrain et une marraine, le choix de Caterina est un signe d'amitié envers une jeune fille que les Ceccaci côtoient quotidiennement. À la naissance de Luigi en juin 1830, le parrain est le frère de Caterina, Giacomo, âgé de 35 ans[51]. En revanche, Maria Vittoria, leur troisième fille, reçoit comme parrain et marraine des parents paternels qui habitent la paroisse de Santa Maria sopra Minerva[52].

Depuis 1828, Paolo Sebastiano, néophyte d'origine tunisienne, et Filippo Cecchi boucher originaire de Monterotondo habitent sur le même palier au 4e étage d'un immeuble des Mondelli sis via di Tor Sanguigna n°9[53]. Le premier a 31 ans et le second 46. Ils sont voisins pendant 10 ans. Paolo Sebastiano est arrivé en 1826 après avoir habité au n°2 via di Tor Sanguigna et il reste plus longtemps puisqu'on perd sa trace en 1841. En 1828, il a déjà quatre enfants âgés de 2 à 8 ans, quatre autres naîtront dans les 10 ans qui suivent. En 1828, Filippo Cecchi est veuf et père de trois enfants : Sigismondo (19 ans), Rocco (11 ans) et Anastasia (9 ans). De son union en 1829 avec Innocenza Pompei, elle aussi veuve, naissent 5 enfants[54]. Les parrains de trois des enfants sont choisis dans la parenté ou dans des cercles de relations dont on ne connaît pas la nature. Mais Paolo Sebastiani est tour à tour parrain de Michele Angelo en octobre 1832 et de Cesare en janvier 1839[55]. En 1835, il avait choisi pour marraine de sa fille Folomene Anastasia Checci qui avait alors 16 ans[56].

Ces relations croisées de compérage sont établies entre les familles les plus stables[57]. Les Morichini emménagent au 3e étage de l'immeuble de Saint-Nicolas en 1819 et y vivent encore en 1851. Les Ceccaci sont déjà enregistrés en 1812 dans les premiers livres des états des âmes conservés dans la paroisse de San Tommaso et ne déménagent pas par la suite. Après avoir habité au 2 via di Tor Sanguigna, Paolo Sebastiano vit 10 ans au numéro 9. Le temps est un paramètre déterminant pour que s'établisse dans le voisinage une relation de confiance et que se consolide une réputation. Mais contrairement à ce que l'on observe dans des communautés rurales ou des quartiers populaires, de petite taille et davantage repliés sur eux-mêmes, la durée de l'installation ne suffit pas à placer les familles établies de longue date au centre des relations sociales qui se déploient à une autre échelle que celle du strict voisinage.

À l'issue de cette exploration qui nous a conduit d'étages en étages et de portes en portes, à la manière d'un vicaire paroissial compteur des âmes, on serait tenté de plagier Georges Perec en disant que tout commence par l'escalier, « dans cet endroit neutre qui est à tous et à personne, où les gens se croisent presque sans se voir, où la vie de l'immeuble se répercute, lointaine et régulière »[58]. C'est par lui que sont passés les enfants nouveaux-nés pour recevoir le baptême à l'église de San Tommaso, c'est par lui qu'a été descendu le corps de Francesca Gagliardi retrouvée morte dans sa chambre en 1851, c'est par lui que sont montés les voyageurs hébergés à l'*osteria del passetto*, les architectes-experts et les domestiques chargés de sauts d'eau remplis aux fontaines des cours. Perec a tort cependant de dire que « l'escalier reste un lieu anonyme, froid, presque hostile » car c'est là que se sont nouées des relations de voisinage qui ont pu déboucher sur l'amitié dont témoigne la pratique du parrainage croisé ou sur des alliances

[49] *Ibid*., dal 1825 al 1832, p. 239 ; *Ibid*., dal 1833 al 1844, p. 29, 86, 166, 208, 249.

[50] *Ibid*., dal 1825 al 1832, p. 123.

[51] *Ibid.*, dal 1825 al 1832, p. 165.

[52] *Ibid.*, dal 1825 al 1832, p. 219.

[53] ASVR, *Parrocchia di San Tommaso in Parione, Stati delle anime*, 1828, p. 120.

[54] *Ibid*., 1838, p. 53.

[55] ASVR, *Parrocchia di San Tommaso in Parione, Battesimi*, dal 1825 al 1832, p. 232 ; Ibid., dal 1633 al 1644, p. 145.

[56] *Ibid.*, dal 1833 al 1844, p. 71.

[57] Sur le rôle de la stabilité résidentielle dans la structuration des configurations sociales locales, voir Barbot 2008, p. 184-194 ; Rosental 1996.

[58] Pérec 1978, chapitre I, *Dans l'escalier*, 1.

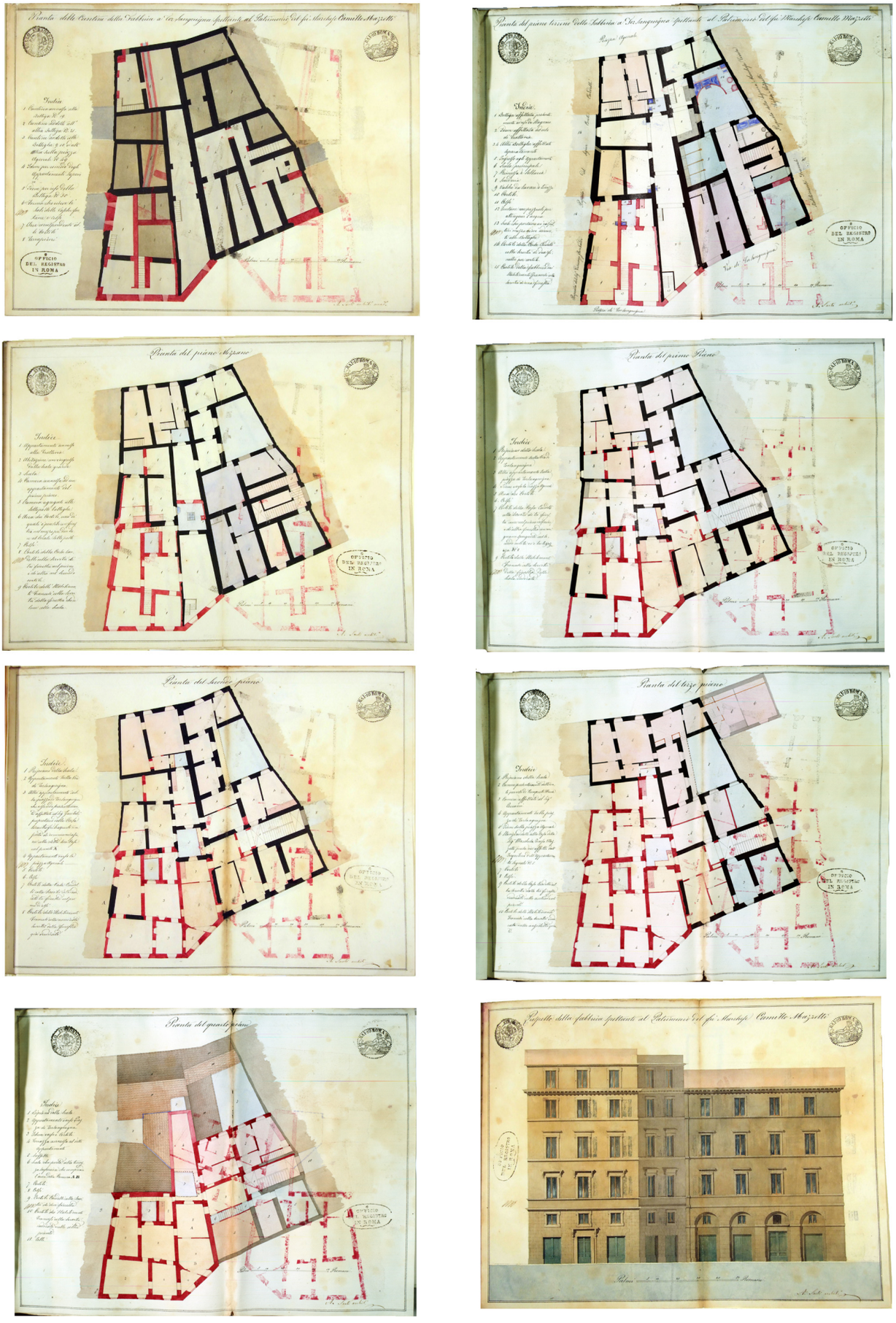

Fig. 2 – Plan de l'immeuble Mazzetti (1847). ASR, TNC, Uff. 2, vol. 828, fasc.4, plans de Antonio Sarti, 3 juillet 1847.

c. 120/1 : Pianta della cantina ; c. 120/2 : pianta del piano terreno ; c. 120/3 : pianta del piano Mezzano ; c. 120/4 : pianta del primo Piano ; c. 120/5 : pianta del secondo piano ; c. 120/6 : pianta del terzo piano ; c. 120/7 : pianta del quarto piano ; c. 120/8 : prospetto della fabbrica.

matrimoniales à l'image de Camillo Mazzetti et de Luisa Ceccaci. C'est aussi un lieu qui, au cours du XVIII^e siècle, est sorti de l'espace privé pour devenir un espace public de gestion privée puisqu'il conduisait jusqu'au seuil des appartements réservés à l'intimité[59]. Aéré et lumineux, il participait de la commodité des nouveaux édifices de prestige. Mais même dans le nouveau dispositif, il pouvait avoir fonction de séparer : celui en colimaçon de l'immeuble de Saint-Nicolas permet d'accéder directement du 3^e étage à la sacristie de l'église sans emprunter l'escalier commun qui donne sur la rue. Les aménagements du palais Mazzetti substituent à l'organisation verticale des édifices antérieurs un dispositif horizontal où rez-de-chaussée et entresol sont séparés des étages supérieurs. Si les anciens escaliers permettent d'accéder au *mezzanino*, un seul mène aux étages et l'accès se fait par la rue opérant un retournement de l'édifice privé de portes sur la place Navone même si la façade principale s'y déploie. Dans ces immeubles de qualité où les étages se ressemblent à la différence des palais nobles, la distinction est moins entre l'étage noble et les combles, qu'entre les boutiques habitées, qui se prolongent parfois à l'entresol, et les étages supérieurs, entre le monde du commerce qui tire profit d'un emplacement lucratif et celui de la bourgeoisie à la recherche de la commodité, de la distinction et de l'entre-soi. Dans un lieu central aussi disputé, l'architecture se charge de rendre compatibles l'immédiateté de la proximité physique et l'invisible distance sociale.

Jean-François Chauvard
École française de Rome

ABRÉVIATIONS BIBLIOGRAPHIQUES

Alfani 2006 = G. Alfani, *Padri, padrini, padroni. La parentela spirituale nella storia*, Venise, 2006.

Barbot 2008 = M. Barbot, *Le architetture della vita quotidiana. Pratiche abitative e scambi immobiliari nella Milano d'età moderna*, Venise, 2008.

Bultrini - Stemperini - Travaglini 2009 = S. Bultrini, G. Stemperini, C. M. Travaglini, *Proprietà nobiliari e trasformazioni urbane a Roma*, dans M. Boiteux, C. Brice, C. M. Travaglini (dir.), *Le nobiltà delle città capitali*, Rome, 2009, p. 240-247.

Colapietra 1966 = R. Colapietra, *La politica economica della Restaurazione romana*, Naples, 1966.

Curcio 1989a = G. Curcio, *« Casamenti per persone oneste » ; un intervento di risanamento urbano di Nicola Michetti*, dans *Quaderni dell'Istituto di Storia dell'architettura*, n.s., 13, 1989, p. 65-80.

Curcio 1989b = G. Curcio, *L'Area di Montecitorio : la città privata nella Roma della prima metà del Settecento*, dans E. Debenedetti (dir.), *L'Architettura da Clemente XI a Benedetto XIV. Pluralità di tendenze*, Rome, 1989, p. 157-204.

Curcio 1994 = G. Curcio, *Abitare a Roma nel Settecento. La casa moderna*, dans G. Simoncini (dir.), *L'uso dello spazio privato nell'età dell'Illuminismo*, Florence, 1994.

Curcio 2002 = G. Curcio, *Da città a metropoli : la nuova edilizia del Settecento*, dans G. Ciucci, *Roma Moderna*, Rome, 2002, p. 245-273.

Curti 2009 = F. Curti, *Case e palazzetti nei rioni Ponte e S. Eustachio*, dans O. Verdi (dir.), In presentia mei notarii. *Piante e disegni nei protocolli dei notai capitolini (1605-1875)*, Rome, 2009, p. 208-214.

Gribaudi 2009 = M. Gribaudi, *Ruptures et continuités dans l'évolution de l'espace parisien. L'îlot de la Trinité entre les XVIII^e et XIX^e siècles*, dans *Histoire & Mesure*, XXIV-2, 2009, p. 181-220.

Ingold 2003 = A. Ingold, *Négocier la ville. Projet urbain, société et fascisme à Milan*, Rome, 2003 (*BEFAR*, 316).

Magri 1996 = S. Magri, *Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920*, dans *Revue française de sociologie*, 3, 1996, p. 397-418.

Pérec 1978 = G. Pérec, *La vie mode d'emploi*, Paris, 1978.

Poleggi 1995 = E. Poleggi, *Palazzo, bottega e città, una storia di usi e valori*, dans B. Lepetit, C. Olmo (dir.), *La città e le sue storie*, Turin, 1995, p. 143-186.

Proprietari e inquilini 2003 = *Proprietari e inquilini,* dans *Quaderni storici*, 113, 2, 2003.

Rendina 2004 = C. Rendina, *Mazzetti di Pietralata*, dans *Le grandi famiglie di Roma*, Rome, 2004.

Rosental 1996 = P.-A. Rosental, *La rue mode d'emploi. Les univers sociaux d'une rue industrielle*, dans *Enquête, La ville des sciences sociales*, 4, 1996, p. 123-143.

Storia della famiglia Mazzetti 1975 = *Storia della famiglia Mazzetti*, Vallombrosa, 1975.

[59] Curcio 2002, p. 255.